CAMPAGNE
MAKELAARDIJ

Roodzwenk 12
Eemnes

Vraagprijs: € 575.000,- k.k.

Roodzwenk 12
Eemnes

Fraai opgeknapte en direct te betrekken tussenwoning aan de rand van Eemnes.

Welkom aan de Roodzwenk 12 in Eemnes! Deze fraai opgeknapte tussenwoning is helemaal klaar voor de nieuwe bewoners. Dankzij de eigentijdse afwerking, de lichte leefruimtes en de moderne open keuken is dit een woning waar je zonder grote klussen direct kunt genieten van het wooncomfort.

Bouwjaar 1989 | perceel ca. 138 m2| woonoppervlakte ca. 111 m2 | energielabel A

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Via de entree heb je toegang tot de hal. Hier bevinden zich een praktische berging en het toilet.
Door de stijlvolle glazen deur bereik je de lichte woonkamer. De royale raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en versterken het ruimtelijke gevoel. De woonkamer staat in open verbinding met de moderne keuken, die is uitgevoerd met een spoeleiland en diverse inbouwapparatuur. Een heerlijke plek om te koken, te tafelen en samen te zijn.
Via de schuifpui loop je zo de achtertuin in. Daarmee vormt de tuin een vanzelfsprekend verlengstuk van de woonkamer en kun je op mooie dagen optimaal genieten van het buitenleven.

1e etage:

Vanuit de hal leidt de trap naar de eerste verdieping. Hier bevindt zich een ruime overloop met toegang tot drie volwaardige slaapkamers. De kamers zijn prettig van formaat en bieden volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een gezin, thuiswerkplek of hobbyruimte.
De moderne badkamer is stijlvol uitgevoerd en beschikt over een ruime inloopdouche, toilet en dubbele wastafel. Een comfortabele en

eigentijdse ruimte die perfect aansluit bij de fraaie afwerking van de woning.

2e etage:

De tweede verdieping biedt verrassend veel extra ruimte. Via de voorzolder, waar de was opstelling en de cv-installatie zijn gesitueerd, bereik je een extra slaapkamer.
Deze kamer is voorzien van een dakraam, waardoor er een prettige hoeveelheid daglicht binnenvalt. Een ideale ruimte als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Buitenruimte:
De woning beschikt over een zonnige achtertuin, waar je heerlijk kunt genieten van de buitenlucht. De tuin is praktisch ingericht en beschikt over een aparte stenen berging voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Dankzij de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.
Direct achter de tuin bevindt zich een kleine, gezellige speeltuin, een fijne en veilige plek voor kinderen om buiten te spelen.
Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde kleine voortuin, die zorgt voor een prettige entree en een vriendelijke uitstraling.

Bijzonderheden:

- Turn key woning met energielabel A
- 12 zonnepanelen
- 4 slaapkamers
- Rustige kindvriendelijke buurt

Eemnes, gelegen centraal in Nederland, aan de rand van ’t Gooi, biedt een rustige en kindvriendelijke woonomgeving met een dorpse sfeer en een nieuw dorpshart. Er zijn diverse scholen en sportvoorzieningen. Ook voor uw boodschappen hoeft u Eemnes niet uit. Meer winkelaanbod, restaurants e.d. vindt u in het nabij gelegen Laren, Blaricum, Hilversum en Baarn. Eemnes heeft zowel oude karakteristieke woonhuizen (unieke woonboerderijen) als onder moderne architectuur gebouwde woningen. Het heeft zeer goede aansluitingen naar de snelwegen A-1 en A-27 (circa 15 autominuten naar Utrecht en circa 25 naar Amsterdam.

De hoogfrequente, snelle busverbinding (HOV lijn) verbindt Eemnes met Utrecht, Hilversum, Blaricum, Huizen, Amsterdam. Gelegen nabij de vele rijke natuurgebieden (Eemnesser polder, bos en heide), waar u wandelend of op de fiets kunt genieten van de rust en ruimte.

Kenmerken:

Vraagprijs (k.k.)	€ 575.000,-
Bouwjaar ca.	1989
Gebruiksoppervlakte basis woonfunctie ca.	111 m^2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimten ca.	-m^2
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimten (balkon/dakterras) ca.	-m^2
Gebruiksoppervlakte externe bergruimten (garage, losse schuur) ca.	6 m^2
Inhoud ca.	385 m^3
Perceeloppervlak ca.	138 m^2
Verwarming	Gedeeltelijk vloerverwarming, CV ketel (2020)
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, HR+++ glas
Erfdienstbaarheden	Toenmalige bouw- en bestemmingsbepalingen.
Milieu	Verkoper is geen verontreiniging bekend, noch de aanwezigheid van asbest.
Levering	Het wordt geleverd vrij van huur en ontruimd (buiten de in de bijlage begrepen zaken)

Vaste lasten en andere periodieke betalingen:

De vermelde bedragen gelden voor het gehele jaar 2026 en zijn afgerond:

OZB	0,1041 % van de WOZ waarde	
Rioolrecht	1 persoon	€ 126,12
	> 1 persoon	€ 259,16
Afvalstoffenheffing	1 persoon	€ 268,17
	> 1 persoon	€ 430,58
Zuiveringsheffing	per vervuilingseenheid	€ 86,-
Verontreinigingsheffing	per vervuilingseenheid	€ 86,-
Watersysteemheffing ingezetenen	per woonruimte	€ 70,66
Watersysteemheffing gebouwd	0,0206 % van de WOZ waarde	

Aanvullende clausule(s) op te nemen in de koopakte:

- De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

-Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

-asbestclausule

Kadastrale informatie;

Kadastrale gemeente	Eemnes
Sectie(s)	G
Nummer(s)	2250
Grootte	138 m^2

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper (die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf) is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

De waarborgsom

De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.
Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een woonvergunning, financiering of bouwkundige keuring) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept.

Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.
De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

Verdere informatie

Alle belangrijke papieren zijn bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen gegevens aan u toegezonden worden.
Hoewel wij met de grootste zorgvuldigheid dit object hebben ingemeten, achten wij ons niet aansprakelijk indien meting afwijkt van de norm NEN 2580.
Aan deze brochure kunnen geen rechten ontleend worden.

Contact:

Campagne Makelaardij
Wakkerendijk 32
3755 DC EEMNES
telefoon: 035 53 133 22
e-mail: info@campagnemakelaardij.nl
web: www.campagnemakelaardij.nl

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Naam:	**Juliette Hagoort**
Adres te verkopen woning:	**Roodzwenk 12**
Datum:	**26/08/2026**

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	**Gaat mee**	**Kan worden overgenomen**	**n.v.t.**
Woning *Interieur*				
Verlichting, te weten:				
– inbouwspots/dimmers	☐	☒	☐	☐
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
– losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– gordijnen	☒	☐	☐	☐
– overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– vitrages	☒	☐	☐	☐
– rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– lamellen	☒	☐	☐	☐
– jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– parketvloer	☒	☐	☐	☐
– houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– laminaat	☒	☐	☐	☐
– plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
– spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☒	☐	☐	☐
– Inductiekookplaat	☒	☐	☐	☐
– Inbouwafzuiger	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Sanitair/sauna

Toiletaccessoires:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– boiler	☒	☐	☐	☐
– geiser	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☒	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Overig

Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
– (sier)hek	☒	☐	☐	☐
– vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

Voor akkoord,

Verkoper(s)

_____ _____

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

Koper(s)

_____ _____

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

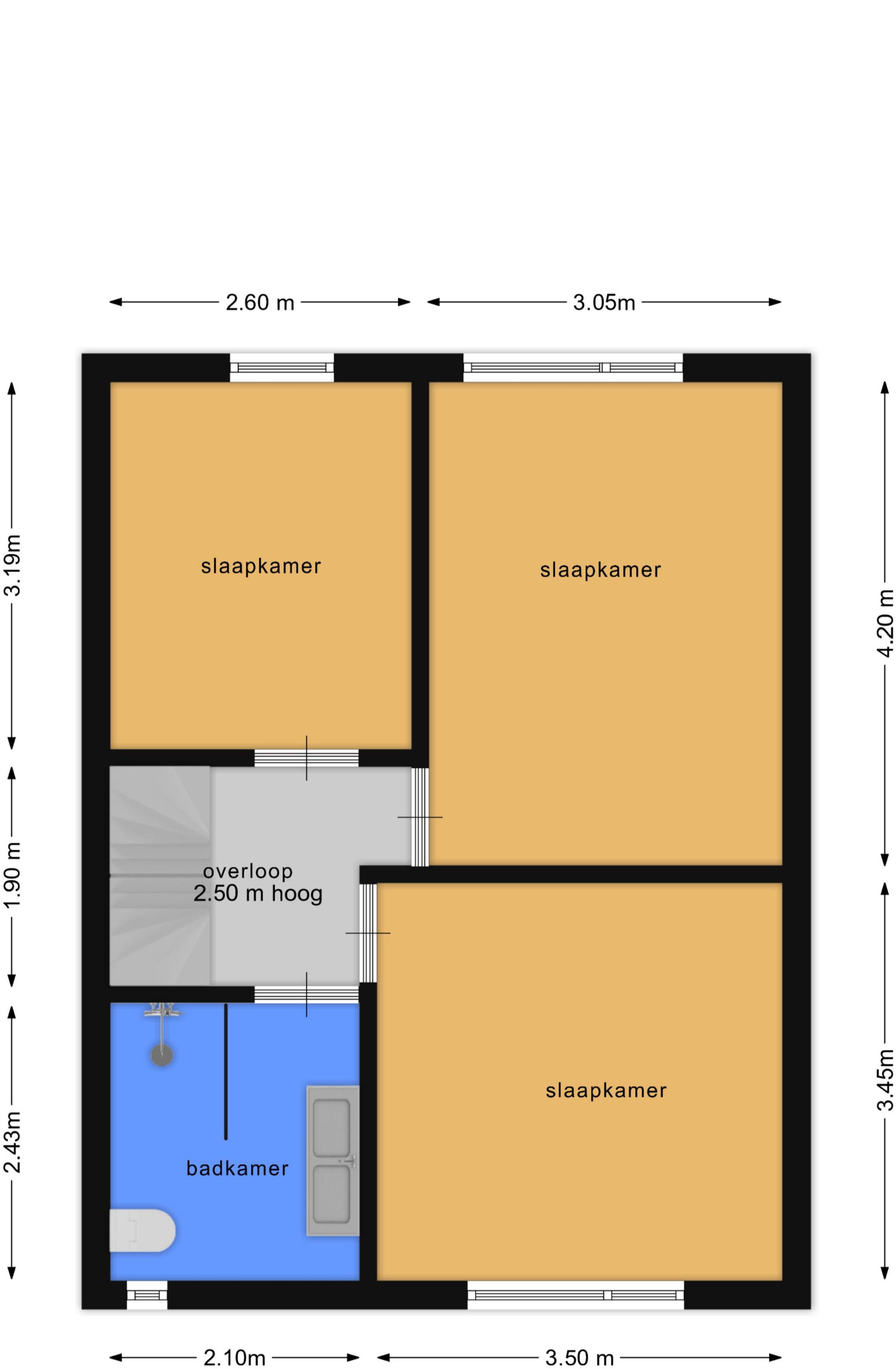
Kadastrale gemeente	Eemnes
Sectie	G
Perceel	2250

kadaster

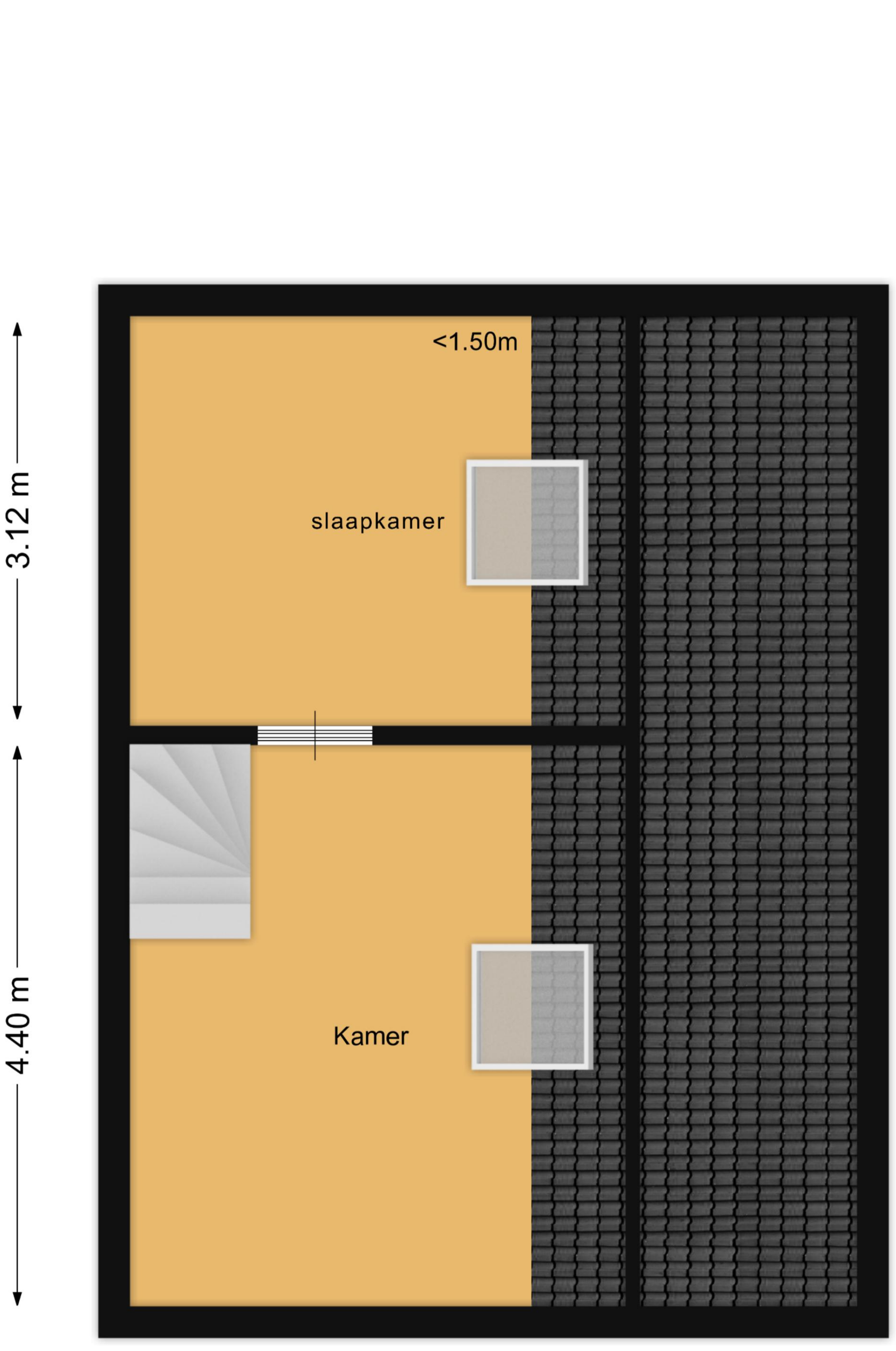
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

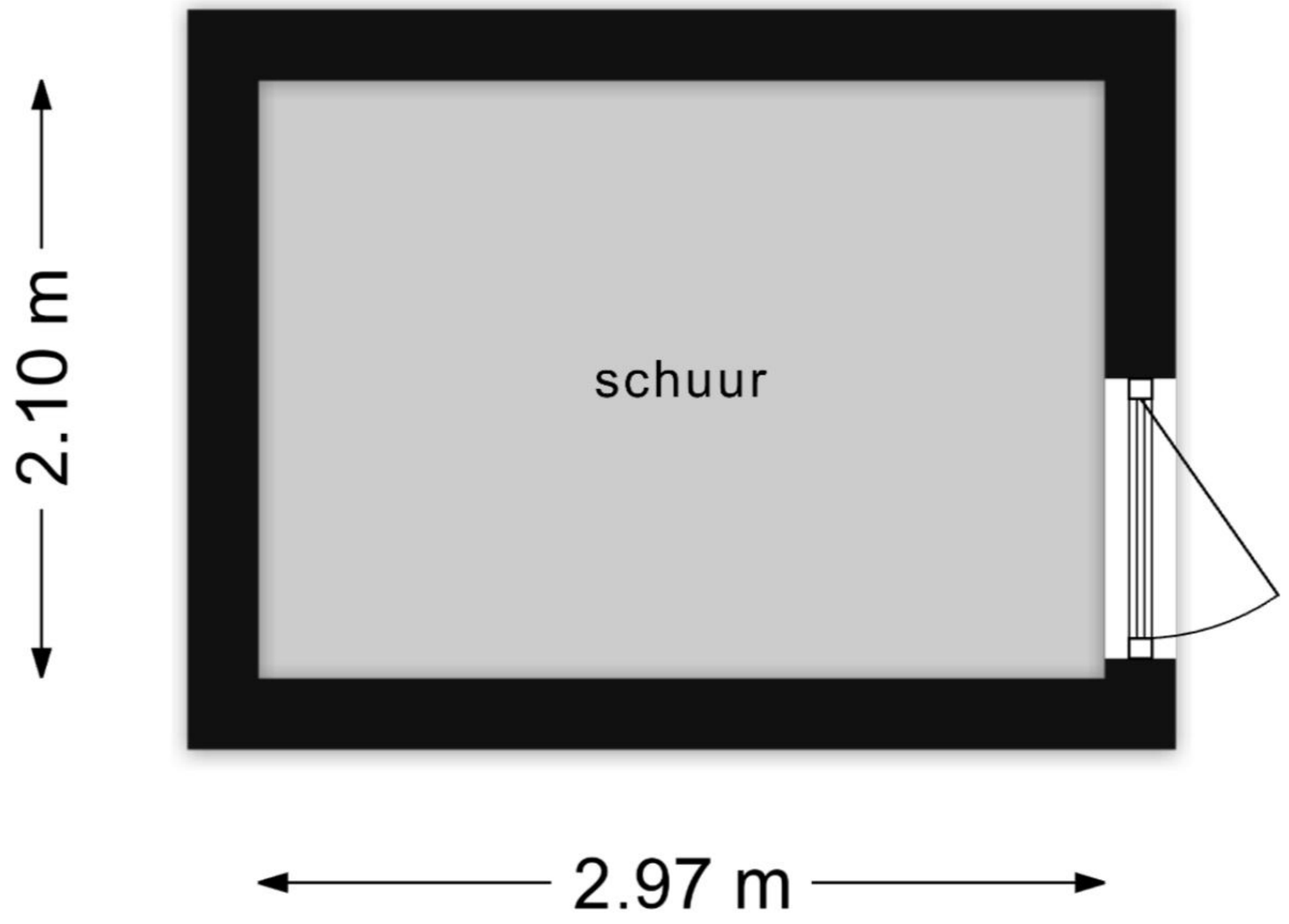
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

CAMPAGNE
MAKELAARDIJ

Vraag en antwoord - kopen of verkopen huis

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:
a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.
U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.
Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.
In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?
Het begrip ‘optie’ wordt op twee manieren gebruikt:
a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo’n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip ‘optie’ eigenlijk ten onrechte gebruikt. ‘Optie’ heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.
De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.
Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.
Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:
-Financieringsvoorbehoud.
-Geen huisvestingsvergunning.
-Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
-Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
-NVM No-Risk clausule.
De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.
Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 10). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

11. Wat is de NVM No-Risk clausule?
Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clausule dan kunt u die overstap vaak wel maken.
De NVM No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.
De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis.
Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

12. Waar vind ik de algemene voorwaarden?
De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via de brochure pagina, op te vragen via het contactformulier of verkrijgbaar via uw NVM-makelaar.
De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?
Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:
a) Overdrachtsbelasting.
b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.
Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?
De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

15. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?
Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die u betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat u afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij u in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor u maken van de courtage.
Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met u maken.

16. Heeft de makelaar recht op een vergoeding na het intrekken van de opdracht?
Op basis van de Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij heeft een NVM-makelaar recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Daarnaast kan er, als dit in de opdracht tot dienstverlening is afgesproken, een percentage van het loon berekend worden. Dit wordt ook wel intrekkingskosten genoemd.

17. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?
Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper.
Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkomt u dat u achteraf voor verrassingen te komen staan.

18. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?
NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:
a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.
Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd.

19. Heeft mijn woning een energielabel nodig?
Het energielabel is verplicht bij de oplevering, verkoop of verhuur van zowel woningen als utiliteitsgebouwen. Bij niet naleving kan de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een boete opleggen.

Voor alle type gebouwen geldt dat de labels worden opgesteld aan de hand van de Nederlandse Technische Afspraak (NTA) 8800. De NTA 8800 is de nieuwe bepalingsmethode voor de energieprestatie van gebouwen en vervangt de bestaande bepalingsmethoden.
Er bestaan een aantal verschillen tussen de energielabels voor woningen en die van utiliteitsgebouwen. Voor woningbouw geldt als beste labelklasse A++++ en voor utiliteitsbouw A+++++ (vier plusjes bij woningbouw ten opzichte van vijf plusjes bij utiliteitsbouw).
Bij utiliteitsbouw staat daarnaast de energiebehoefte op het label in plaats van de warmtebehoefte bij woningen. Ten aanzien van installaties wordt bij utiliteitsgebouwen ook verlichting benoemd, hetgeen niet het geval is bij woningen. Bij utiliteitsgebouwen wordt daarentegen geen melding gemaakt van de kans op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden (TO-juli).

NAWOORD

U heeft zojuist de brochure van één van onze woningen uit ons totale woningaanbod bekeken. Wij hopen natuurlijk dat deze brochure u zal uitnodigen tot het maken van een afspraak voor een bezichtiging van het pand. Tenslotte geeft een bezichtiging toch altijd het juiste beeld van de sfeer en kenmerken van een huis.

Wij maken daarom graag een afspraak met u om het pand van binnen te gaan bekijken. U kunt ons daarvoor bellen tijdens kantooruren (tel.nr. 035-5313322) of e-mailen (info@campagnemakelaardij.nl) zodat wij een afspraak met u in kunnen plannen.

U kunt ons natuurlijk ook altijd benaderen voor verdere vragen over deze woning.

Indien u thans een eigen woning heeft bieden wij u aan om een vrijblijvende waardebepaling van uw huis te doen zodat u in staat bent zo gericht mogelijk naar een nieuwe woning uit te kijken.
Voor een vrijblijvende waardebepaling spreken wij graag een keer met u af bij ons op kantoor of bij u thuis. Wij kunnen dan wat uitgebreider met u ingaan op uw toekomstige woningplannen.

Ons kantoor Campagne Makelaardij is u gaarne van dienst en wij hopen u binnenkort te ontmoeten.

Met vriendelijke groet,

Het team van Campagne Makelaardij
Bert Campagne

Campagne Makelaardij, Wakkerendijk 32, 3755 DC Eemnes
T : 035-531 33 22 | E : info@campagnemakelaardij.nl
Lid NVM: A.P. Campagne | www.campagnemakelaardij.nl | K.v.K. nr. 31040187

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.
Op onze werkzaamheden zijn de 'Algemene consumentenvoorwaarden NVM' of de 'Algemene voorwaarde NVM voor professionele opdrachtgevers' van toepassing